

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Якутск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

являющийся собственником

(фамилия, имя и отчество полностью)

помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Якутск ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании \_\_\_\_\_ и

ООО УК «Северное», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Черемис Владимира Владимировича, действующей на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.4. Посредством заключения настоящего договора Собственник:

- реализует свое право на постоянное пользование системами МКД для получения коммунального и иного обеспечения принадлежащего Собственнику помещения;

- несет бремя расходов по коммунальному обеспечению Помещения, по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД в соответствии со своей долей в праве собственности на общее имущество;

- в соответствии с ЖК РФ подтверждает выбранный способ управления МКД Управляющей организацией.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующего законодательства, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в год производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы лифта, канализации, газоснабжения, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании коллективного прибора учета.

При этом коммунальные услуги, оказываются посредством заключения договоров поручения, либо агентирования от имени и за счет собственника с поставщиками коммунальных услуг, в том числе теплоснабжение, водоснабжение горячей и холодной воды, поставка электроэнергии и газа для бытовых нужд.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

## 2

3.1.6. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 5-го числа следующего за расчетным месяцем через почтовый ящик, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию за жилищно-коммунальные услуги предоставленные Собственнику в многоквартирном доме.

3.1.7. Своевременно не позднее, чем за 2 дня информировать Собственника через информационный стенд многоквартирного дома о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.8. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника.

3.1.9. Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в течение 1 квартала текущего года за прошедший год. Отчет размещается в офисе управляющей организации или на официальном сайте управляющей компании [www.uksevernoe.ru](http://www.uksevernoe.ru), или на информационном стенде Дома.

3.1.10. Управляющая компания обязуется организовать и осуществить производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности в соответствии с требованиями установленными Правительством РФ в области промышленной безопасности опасных производственных объектов на территории Российской Федерации.

### 3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оказанные им коммунальные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон, за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

3.2.7. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, собственника, грозящей повреждением имуществу других собственников и пользователей (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании собственника в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

3.2.8. При исполнении договора Управляющая компания имеет право осуществлять от их имени, за счет и в их интересах, управление общим имуществом в доме, определять цели по его использованию без прав по его отчуждению, в том числе с правом на заключение от их имени необходимых для этого договоров.

3.2.9. В интересах собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме предъявлять иски об устранении нарушений их прав как потребителей жилищно-коммунальных услуг.

3.2.10. Отказывать в предоставлении услуг по техническому обслуживанию Собственникам помещения в многоквартирном доме в случае невнесения или частичного невнесения платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги более чем за 3 (три) месяца.

### 3.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату за жилищно-коммунальные услуги предоставляемые Управляющей компанией в соответствии с представленными платежными документами. В случае неполучения платежного документа Собственник обращается за дубликатом платежного документа в бухгалтерию (кассу) Управляющей организации.

3.3.6. Содержать установленные в квартирах приборы учета в технически исправном состоянии. В случае неисправности приборов учета сообщать об этом Управляющей компании в течение 3 раб. дней с момента обнаружения неисправности. Ежемесячно, с 20 до 25 числа расчетного месяца передавать Управляющей компании показания приборов учета установленных в квартире.

3.3.7. По отдельному счету оплачивать вывоз крупногабаритного мусора и строительных отходов.

3.3.8. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих граждан в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем (аренду).

3.3.9. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.10. Не устанавливать и не подключать к инженерным сетям бытовые приборы и машины мощностью, превышающие технические возможности инженерных сетей, не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.11. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, в том числе работы, приводящие к ограничению доступа к общему имуществу без письменного согласования с Управляющей компанией.

3.3.13. При производстве общестроительных, монтажных и отделочных работ в помещении, принадлежащем Собственнику, соблюдать требования установленные в правилах пользования жилым помещением и действующим законодательством.

3.3.17. Уведомить Управляющую компанию об отчуждении жилого помещения, а также сообщить новому собственнику о заключении договора на управление многоквартирным домом.

3.3.18. При наличии в квартире приборов учета своевременно осуществлять их поверку, не допускать повреждение и срыва пломбы на приборе учета.

3.3.19. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3

### 3.4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:

3.4.1. На своевременное и качественное получение услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору.

3.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.6. Собственники предоставляют право Управляющей компании заключать с третьими лицами договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, предоставление в пользование, аренду и пр.). Средства, полученные от использования общего имущества, направляются на проведение дополнительных работ и услуг по

содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, энергосбережение, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник несет ответственность при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Договора в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору

4.3. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях, установленных действующим законодательством.

4.4. Управляющая компания не несет ответственности за вред, причинный имуществу собственников в результате:

- действия третьих лиц, когда Управляющая компания не могла их предотвратить или предвидеть;
- строительного брака, допущенного при строительстве или использовании некачественных материалов при строительстве дома Застройщиком. При этом обязанность по исправлению выявленного брака в течение гарантийного срока возлагается на Застройщика Дома;
- использования некачественных материалов или некачественного предоставления услуг ранее обслуживающей дом организации, до приемки его Управляющей компанией.

#### 5. СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Цену настоящего Договора составляет сумма денежных средств, складывающаяся из:

- платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома;
- платы за коммунальные услуги.

5.2. По решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома цена настоящего договора может включать в себя стоимость работ на капитальный ремонт многоквартирного дома, а при отсутствии такого решения согласно действующему законодательству.

5.3. Оплата за жилищно-коммунальные услуги производится Собственником на основании полученного им платежного документа. В случае неполучения Собственником счета-квитанции за оказанные ему жилищно-коммунальные услуги Собственник обращается за дубликатом платежного документа в бухгалтерию (кассу) Управляющей организации и производит оплату в кассу Управляющей компании или через его официального агента по сбору жилищно-коммунальных платежей, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

5.4. Плата за жилое помещение включает в себя оплату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается согласно решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается согласно Приложению №2 к настоящему договору.

Перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества содержится в Приложении № 1 к настоящему договору.

5.5. В составе платы за коммунальные услуги Собственник помещения отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные ему в жилом (нежилом) помещении, плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее комм.услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Расчет количества потребляемой Собственником в жилом или в нежилом помещении коммунальной услуги производится в следующем порядке:

- при наличии индивидуального прибора учета – по его показаниям;
- при наличии коллективного прибора учета – по его показаниям пропорционально занимаемой им общей площади помещения;
- при отсутствии прибора учета - по нормативам установленным действующим законодательством.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме определяется в следующем порядке:

при отсутствии прибора учета - по нормативам, установленным действующим законодательством.

при наличии коллективного прибора учета – по его показаниям пропорционально занимаемой им общей площади помещения.

В случае, если согласно показаний приборов учета, объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, превысил объем коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределение объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенное исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется (начисляется) управляющей компанией между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения принадлежащего Собственнику.

5.6. Управляющий вправе в течение срока действия настоящего договора увеличить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за пользование коммунальными услугами в следующих случаях и размерах:

- роста стоимости отдельных видов жилищных услуг в пределах и в соответствии с решением Окружной администрации «город Якутск» (один раз в год);
- установки и введения в эксплуатацию в предусмотренном законодательством порядке коллективных (общедомовых) приборов учета в многоквартирном доме на стоимость расходов, необходимых для производства данных работ и приобретения данного оборудования, а также

4

на его дальнейшее содержание, на стоимость услуги по содержанию данного имущества к указанной в Приложении №2 настоящего договора тарифов (единовременно);

- роста тарифов на коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых соответствующими органами государственной власти для определенных видов услуг (единовременно).

- при изменении действующего налогового законодательства РФ (с момента введения в действие изменений на территории РФ).

О предстоящем увеличении платы, указанной в настоящем пункте договора, Управляющая организация обязана уведомить Собственников помещений многоквартирного дома дополнительно путем размещения информации в специально отведенном месте (информационном стенде) или на сайте Управляющей организации.

5.7. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежемесячно вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании данных финансового лицевого счета.

5.8. Плата за коммунальные услуги ежемесячно вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании данных финансового лицевого счета.

5.9. Неиспользование Собственником или нанимателем жилых помещений или членами их семей, арендаторами или иными законными пользователями помещением Собственника не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

5.10. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором, в том числе и работы по капитальному ремонту общего имущества оплачиваются собственником дополнительно и в цену договора не включаются. Необходимый объем работ, и порядок их финансирования определяется на общем собрании собственников с учетом мнения Управляющей компании. При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме к новому собственнику переходит и обязательство по оплате выполненных работ (услуг).

5.11. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг (невыполнение работ), связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

5.12. Управляющая компания вправе заключать от своего или от имени Собственников заключать возмездные договоры с третьими

лицами, направленные на получение дохода от использования общего имущества Собственников многоквартирного дома, в том числе и на размещение и установку рекламных конструкций на фасаде дома, в таком случае доходы, полученные от исполнения таких договоров, распределяются следующим образом:

- 80% от полученного дохода управляющая компания вправе направить на осуществление дополнительных мероприятий по ремонту многоквартирного дома, благоустройству территории, на повышение безопасности собственников, реконструкцию мест общего пользования, устранению последствий аварий и т.д.;

- оставшиеся 20% от доходов являются вознаграждением управляющей компании;

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях установленных действующим законодательством.

6.6. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Договор заключен на срок 5 (пять) лет \_\_\_\_\_, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента его утверждения на общем собрании собственников. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Неотъемлемой частью договора являются: Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»; Приложение № 2 «Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме»; Приложение № 3 «Перечень и качество коммунальных услуг».

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН

### УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО УК «Северное»

Адрес: 677021, г. Якутск, Птицефабрика, 11 оф20А

ОГРН1091435001008, ИНН 1435212323;

Тел.факс: 33-09-12.

КПП 143501001

р\с 40702810576000004872

к\с 30101810400000000609

БИК 049805609

Якутское отделение №8603 ПАО «Сбербанк

Официальный сайт:

[www.uksevernoe.ru](http://www.uksevernoe.ru)

### СОБСТВЕННИК кв. № \_\_\_\_\_

Паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.В. Черемис

## ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА (при наличии) И ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, системы канализации, расположенные внутри многоквартирного жилого дома в пределах цокольного перекрытия и стен дома;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

### СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранения конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, лестничных пролетов, чердака и придомовой территории.

### Работы по содержанию

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин (доводчиков), подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогретов или перетопов с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилях, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.
- По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скашивание травы, уборка и рыхление снега, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

### РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с частичной заменой или восстановлением его составных элементов.

#### Работы по текущему ремонту

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов) до 5 м., устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, частичный ремонт кровли отдельными частями до 5% от общего объема, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнения, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные работы в местах общего пользования до 10% от общего объема, стекольные, железные, столярные, плотницкие работы.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов, сборка и разборка с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборка в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, частичная смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.
- По придомовой территории: уход за зелеными насаждениями и ремонт сооружений санитарно-технического назначения.

**ВИДЫ РАБОТ И ПОРЯДОК ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ**

№	Вид работ	График
1.	Подметание лестничных площадок и маршей, нижних двух этажей	5 раз в неделю
2.	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в 10 дней
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4.	Мытье пола кабины лифта	по рабочим дням
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6.	Мытье окон	1 раз в год
7.	Уборка крыльца	ежедневно
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	2 раз в год
9.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раз в год

**Услуги по уборке придомовых территорий.**

№	Вид работ	График
1.	Уборка придомовой территории	ежедневно
2.	Пескопосыпка ручная	по факту
3.	Сдвигание снега	по факту
4.	Подметание территории в летний период	по рабочим дням
5.	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
6.	Уборка контейнерных площадок	по рабочим дням
7.	Вывоз твердых бытовых отходов	по рабочим дням

**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации**

выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов	1 раз(а) в год
Промывка системы отопления	1 раз(а) в год

**Проведение технических осмотров и мелкий ремонт**

Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств: Прочистка канализационного лежачка Проверка исправности канализационных вытяжек Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	по мере необходимости по мере необходимости 1 раз(а) в год. 1 раз в 3 года
<b>Ревизия систем отопления</b>	<b>1 раз в год</b>
Поверка и ремонт коллективных приборов учета	по мере необходимости

**Устранение аварии и выполнение заявок населения**

Устранение аварии: На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение суток, на системах канализации в течение суток, на системах энергоснабжения в течение суток после получения заявки диспетчером	
<b>Выполнение заявок населения:</b> Протечка кровли Нарушение водоотвода Замена разбитого стекла Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования Неисправность электрической проводки оборудования	в течение суток в течение суток в течение суток в течение суток в течение суток
<b>Прочие услуги</b>	
Замена ламп осветительных приборов	По мере необходимости

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

ООО УК «Северное»

Адрес: 677021 г.Якутск Птицефабрика, 11 оф.20А  
ИНН 1435212323;кпп 143501001

Генеральный Директор

\_\_\_\_\_ В.В Черемис

СОБСТВЕННИК кв. № \_\_\_\_\_

---



---



---



---



---

**Адрес и телефоны диспетчерской службы:**

г. Якутск, мкр. Птицефабрика, 11 оф.20А, тел. 33-09-12 (круглосуточно)

Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме ниже 7 этажей.

Наименование услуги	Ед. измерения	Тариф на 2016 г. (руб.)
Тех. Обслуживание, Тех. обслуживание электрооборудования	м 2	18,79
Уборка двора	м 2	2,81
Уборка лестничных площадок и маршей	м 2	3,26
Вывоз и утилизация мусора	М2	2,77

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**СОБСТВЕННИК кв. № \_\_\_\_\_**

**ООО УК «Северное»**

Адрес: 677013, г. Якутск, Птицефабрика, 11 оф.20А  
ИНН 1435212323 КПП 143501001

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **В.В Черемис**

**Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным  
домом с собственником помещения**

### **ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

#### **Отопление и горячая вода**

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) - не более чем на 3°C.

#### **Холодная вода и водоотведение**

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

#### **Электроэнергия**

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

#### **Газоснабжение**

Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года, допустимая продолжительность перерыва газоснабжения не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца, Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 Мпа, Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается

#### **Сведения о максимально допустимой мощности электроприборов**

Согласно нормативно – технической документации в частности ПУЭ глава 7., сборнику правил СП 31 – 110 – 2003 и проектной документации многоквартирного жилого дома в разделе «ЭО» максимально допустимая электрическая нагрузка, не должна превышать удельной расчетной нагрузки на жилой дом, которая заложена проектной документацией на электрооборудование. Удельная расчетная электрическая нагрузка электроприемников на квартиру составляет:

- квартиры с плитами на природном газе **не более 1,8 кВт/ч** .;

- квартиры с электрическими плитами (мощность до 6,5 кВт) **не более 2,5 кВт/ч. При превышении допустимой нагрузки, возможно возникновение внештатных ситуаций, ответственность за причиненный ущерб несет собственник.**